

COMUNE DI BONATE SOPRA - Provincia di BERGAMO

PIANO ATTUATIVO

A.T.R. n° 4

Committente :

AELLE S.R.L./PREVITALI GIUSEPPE

Oggetto Allegato :

Convenzione

Allegato

e

Marzo 2012

PROGETTISTA :

Dott. Ing. QUADRI GIORDANO - Iscrizione Ordine n. 1455

Piazza Trieste n. 6 - Mozzo - Tel. 035611980 / Fax. 0354155816 - e-mail : quadri@ingegneriaeservizi.com

COLLABORATORI :

STUDIO GEOMETRI ASSOCIATI LORENZI ROBERTO e GIOVANNI

Via F. D'ASSISI n. 18 - Bonate Sopra - Tel. 0354943003 / Fax. 0354942507 - e-mail : info@ste-lorenzi.it

CONVENZIONE URBANISTICA PER AMBITO SI TRASFORMAZIONE PER ATTIVITA' RESIDENZIALI E
CESSIONE GRATUITA DI AREE

L'anno duemiladodici, addi del mese di (___/___/20___), avanti al sottoscritto ufficiale rogante
dottor _____, notaio in ;

Sono di persona comparsi:

- Il Sig. GUALANDRIS ALESSANDRO nato a Presezzo il 05/12/1952, C.F. – GLN LSN 52T05 H046V
residente a Presezzo in Via Rossini n. 8, in qualità di Legale Rappresentante della Società AELLE
S.R.L. con sede a Milano, Corso di Porta Romana n. 51, proprietario dell'appezzamento di terreno
sito in Comune censuario e amministrativo di Bonate Sopra ed identificato catastalmente con il
mappale 6833 – Foglio 9, superficie catastale di are 5045 ad esso pervenuto in forza di atto di
vendita in data 22/11/2011, n. 6833 di Rep., Notaio Dott. Giuseppe Mangili;

- e Sig. PREVITALI GIUSEPPE, nato a Bonate Sopra il 12/04/1944 residente a Bonate Sopra, Via delle
Brede n. 24, C.F. – PRV GPP 44D12 A963K proprietario dell'appezzamento di terreno sito in
Comune censuario e amministrativo di Bonate Sopra, ed identificato catastalmente con il mappale
6834, Fg. 9, di are 26.25 ad esso pervenuto in forma di atto di vendita in data _____, n.
Rep. Notaio Dott. _____ ;

soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente «ATTUATORI », da una parte;

Maria Giovanna Brembilla nata a Bonate Sotto il 24/06/1964 in qualità di responsabile dell'Area
Tecnica 2 – Urbanistica, Edilizia pro tempore del Comune di Bonate Sopra, che qui interviene in
nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30
marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera e), del decreto legislativo 18 agosto
2000, n. 267, allo scopo autorizzato con atto del Sindaco n. 3567 in data 04/03/2011 ai sensi
dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo n. 267 del 2000, nel seguito del presente
atto denominato semplicemente «COMUNE», dall'altra parte,

PREMESSO CHE

- i soggetti attuatori sono proprietari delle aree ubicate in Comune censuario e amministrativo di
Bonate Sopra ed identificate catastalmente al foglio 9 nel modo seguente:

Mapp. n. 6833 superficie catastale Are 50.45; In forza di atto di acquisto in data 22/11/2011 n. di
rep. 81055 notaio Giuseppe Mangili;

Mapp. n. 6834 superficie catastale Are 26.25; In forza di atto di acquisto in data _____ n. di rep.
Dott. _____ ;

- le suddette aree, di estensione territoriale complessiva pari a mq 7.696,78, risultano classificate,
dal vigente Piano per il Governo del Territorio come "Ambiti di Trasformazione residenziale di
nuova previsione", disciplinato dall'art. delle N.T.A. del Piano delle Regole, che subordina
l'edificazione del compendio alla preventiva approvazione di un piano attuativo convenzionato,
qui denominato «Piano attuativo A.T.R. 4».

- sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica,
idrogeologica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano
attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

- in data 14/02/2012, il soggetto attuatore ha proceduto al deposito - in conformità di quanto
disposto dall'art. 14 della L.R: n. 12/2005 - presso il Comune di Bonate Sopra della proposta di
pianificazione attuativa, completa e corredata da tutti gli elaborati previsti dalla normativa
vigente;

- in particolare, la proposta di Piano attuativo predisposta in conformità ed in coerenza con i
parametri funzionali e dimensionali contenuti nell'art. 15 delle NTA del Piano delle Regole, risulta
articolata nei termini che seguono:

- Estensione territoriale dell'ambito di intervento: mq. 7.696,23;

- Superficie fondiaria: mq. 5.877,31;
- Superficie copribile: mq. 2.938,65, di cui da P.G.T. mq. 2.933,00 e richiesti mq. 861,25;
- Superficie Lorda di pavimento: mq. 3.794,25, Volumetria complessiva: mc. 11.700,00, di cui da P.G.T. mc. 8.944,00 e richiesti mc. 2.756,00;
- Destinazione d'uso: Residenziale
- Area da destinare a strada e marciapiedi: mq. 798,48;
- Aree da destinare a standard urbanistici per parcheggi: mq. 807,35
- Aree da destinare a verde e servizi da monetizzare: mq. 1.259,65;

ATTESO CHE

- il Piano attuativo, articolato nei termini di cui sopra, risulta conforme alla vigente disciplina legislativa e regolamentare, statale e regionale, nonché alle previsioni del PGT vigente, ed altresì coerente con tutti gli atti di pianificazione e programmazione assunti dall'Amministrazione comunale di Bonate Sopra, nonché congruente con i prevalenti pubblici interessi di natura urbanistica, edilizia, commerciale viabilistica e territoriale;
- la proposta di Piano Attuativo, consta, oltre che del presente schema di convenzione dei seguenti elaborati:

ALLEGATO A : Relazione tecnica illustrativa;

ALLEGATO B : Copia atti di proprietà;

ALLEGATO C : Computo metrico-estimativo opere di urbanizzazione;

ALLEGATO D : Computo metrico-estimativo opere esterne al perimetro di ATR;

ALLEGATO E : Schema di convenzione;

ALLEGATO F : Istanza esame dell'impatto paesistico del progetto;

ALLEGATO G: Relazione paesistica;

ALLEGATO H: Elaborati grafici;

Tav. 1 : ESTRATTI

Tav. 2 : PLANIMETRIA DI RILIEVO e MISURAZIONE DELL'AREA;

Tav. 3 : PLANIMETRIA CON RILIEVO FOTOGRAFICO;

Tav. 4 : PLANIMETRIA CON SCHEMA PLANIVOLUMETRICO;

Tav. 5 : AREE DI URBANIZZAZIONE DA CEDERE;

Tav. 6 : PIANO QUOTATO ESISTENTE E DI PROGETTO E SEZIONI LONGITUDINALI E TRASVERSALI;

Tav. 7 : OPERE DI URBANIZZAZIONE - Planimetria nuove strade;

Tav. 8 : OPERE DI URBANIZZAZIONE - Planimetria fognature;

Tav. 9 : OPERE DI URBANIZZAZIONE - Profili strada e fognatura;

Tav. 10 : OPERE DI URBANIZZAZIONE - Planimetria Enel, pubblica illuminazione e Telecom;

Tav. 11 : OPERE DI URBANIZZAZIONE - Planimetria acquedotto e metanodotto;

Tav. 12 : OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE AL PERIMETRO DI ATR – Planimetria nuova strada;

Tav. 13 : OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE AL PERIMETRO DI ATR – Planimetria fognatura;

Tav. 14 : OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE AL PERIMETRO DI ATR – Profili strada e fognature;

Tav. 15: OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE AL PERIMETRO DI ATR – Planimetria Enel, pubblica illuminazione e Telecom;

Tav. 16 : OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE AL PERIMETRO DI ATR – Planimetria acquedotto e metanodotto;

Tav. 17 : OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE AL PERIMETRO DI ATR – Planimetria area verde;

Tav. 18 : OPERE DI URBANIZZAZIONE - Particolari costruttivi.

predisposti dal "Dott. Ing. Quadri Giordano iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Bergamo al n° 1455, cod. fisc. QDRGDN54H09A794D in collaborazione con il geom. Lorenzi Giovanni iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Bergamo n. 3047, cod. fisc. LRN GNN 56B13

A794M con studio tecnico in Bonate Sopra via S.F D'Assisi n° 18, elaborati che non vengono allegati al presente atto ma che restano depositati controfirmati dalle parti in originale nel fascicolo comunale relativo alla presente Convenzione urbanistica.

DATO ATTO CHE

- il soggetto proponente si è dichiarato disponibile ad assumere integralmente a proprio carico gli oneri afferenti la realizzazione di opere extra comparto relative al prolungamento della Via Dordo ed al completamento dell'area verde lungo la via Dordo, di cui al successivo art. 7 della presente convenzione, da realizzarsi a valere sulle aree di proprietà Comunale _____ di cui ai mappali n. 6841 superficie catastale di mq. 5.525,00 e n. 6842 superficie catastale mq. 1.445,00;
- a seguito di esperimento di rituale istruttoria, il Consiglio Comunale, (organo competente ex art. 5 comma 13, lett. b, della L. 12 luglio 2011, n. 106, all'adozione ed all'approvazione di strumenti di pianificazione attuativa conformi, come nella fattispecie in esame, allo strumento urbanistico generale) - ha adottato, relativamente all'ambito *de quo*, con propria deliberazione n. _____ del _____, il prescritto strumento di pianificazione attuativa;
- conformemente ai disposti di cui all'art. 14, della LR 12/2005, per i successivi quindici giorni il provvedimento di adozione (corredato dai relativi allegati) è rimasto in pubblicazione tramite deposito presso la Segreteria comunale, dando di ciò contestuale avviso pubblico, mediante affissione all'Albo Pretorio e sul sito web comunale, recante invito ai soggetti interessati a presentare osservazioni;
- nei quindici giorni successivi alla scadenza del periodo di pubblicazione, e cioè sino al _____, è pervenuta n. _____ osservazione;
- successivamente, il Piano Attuativo in oggetto, comprensivo dei relativi allegati, è stato approvato dal Consiglio Comunale di Bonate Sopra nella seduta del _____, con deliberazione n. _____ (esecutiva ai sensi di legge), il cui verbale in copia certificata conforme (omessi gli allegati) trovasi annesso al presente atto;

VISTI

la L. 17.8.1942, n. 1150 e s.m.i.;

il D.P.R. 6.6.2001, n. 380;

il D.Lgs. 18.8.2000, n. 267;

la LR 11.3.2005, n. 12;

la LR 23.5.2006, n. 11;

la LR 14.6.2006, n. 12;

la LR 14.3.2008, n. 4,

l'art. 5 comma 13 del D.L. n. 70/2011, convertito in legge 12/07/2011 n. 106;

Tutto ciò premesso e considerato, tra le predette parti

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE IN PRIMO LUOGO

ART. 1 - PREMESSE

1. Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante, essenziale e sostanziale del presente atto.

ART. 2 - OGGETTO E FINALITÀ

1. La presente convenzione ha per oggetto la disciplina degli interventi finalizzati all'organica trasformazione urbanistica ed edilizia, con destinazione residenziale nonché il potenziamento ed all'ottimizzazione del sistema viabilistico ed infrastrutturale di riferimento, delle aree, site in

Comune di Bonate Sopra, catastalmente individuate ai mappali: n. 6833 e 6834 facenti parte del Piano Attuativo; Mapp. 6841 e 6842 esterni al Piano Attuativo,

2. In particolare, il soggetto attuatore si obbliga ad ogni effetto di legge nei confronti del Comune di Bonate Sopra, che accetta, a dare piena, tempestiva e scrupolosa attuazione al predetto Piano Attuativo, in conformità alla presente convenzione urbanistica ed alle previsioni dello strumento urbanistico generale vigente, nonché secondo le previsioni degli elaborati allegati al Piano Attuativo medesimo, depositati presso l'Ufficio tecnico comunale.

3. L'attuatore si obbliga in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dall'attuatore con la presente convenzione si trasferiranno anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non avranno efficacia nei confronti del Comune e non saranno opponibili alle richieste di quest'ultimo. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non verranno meno e non potranno essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

4. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali assunte in conformità a successivi provvedimenti di pianificazione o di programmazione, nonché all'esecuzione delle previsioni dei medesimi provvedimenti, e fatti salvi i soli diritti soggettivi sorti con questa, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune.

ART. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO E TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. La realizzazione degli interventi oggetto del presente Piano avverrà a regola d'arte, in conformità alle previsioni di legge e di regolamento ed alle norme di cui alla presente convenzione ed ai suoi allegati tecnici, regolamentari, progettuali ed esplicativi, comunque denominati, in coerenza con le direttive ed indicazioni dei competenti Uffici comunali, ed enti vari.

2. Il Piano attuativo potrà essere attuato mediante il rilascio di uno o più permessi di costruire, oppure mediante equipollenti titoli abilitativi edilizi; nel primo caso, il Comune si impegna a rilasciare i permessi di costruire entro i termini previsti dall'art. 38 della LR 12/2005.

3. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di comunicazione dell'avvenuta approvazione definitiva del piano attuativo, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione, anche a uno solo degli attuatori.

4. Le opere relative alla viabilità, sia esterne che interne al perimetro di Piano attuativo, di cui al successivo art. 6, e art. 7 dovranno essere ultimate entro il termine massimo di 6 (sei) mesi decorrenti dalla data di cui al precedente comma 3 almeno per quanto riguarda la transitabilità delle strade, anche in assenza della loro pavimentazione. La realizzazione del solo tappetino di usura delle strade pubbliche e di uso pubblico può essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti dal Permesso di Costruire/Denuncia Inizio Attività, fermo restando il termine ultimo e inderogabile di cui al comma 8. Non saranno rilasciati i certificati di agibilità finché le stesse non saranno realizzate completamente;

5. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di 18 (diciotto) mesi, salvo proroghe motivate o sospensioni per *factum principis* e cause di forza maggiore, di cui l'attuatore deve dare comunicazione tempestiva al Comune;

6. La realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione dovrà iniziare prima dell'inizio della costruzione dei nuovi fabbricati previsti dal Permesso di Costruire e/o Denuncia Inizio Attività. Nessun atto di assenso potrà essere rilasciato e nessuna denuncia di inizio attività può avere efficacia se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in appresso descritte.

7. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.

8. Fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 3 (tre) anni. Entro lo stesso termine l'attuatore deve aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le denunce di inizio attività per la completa edificazione degli interventi previsti dal piano attuativo.

9. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione, come previsto all'articolo 23. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dall'attuatore è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo, previo collaudo favorevole delle opere.

ART. 4 - PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con il progetto definitivo integrante il piano attuativo, con le osservazioni accolte e gli emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva o comunque concordati tra le parti in attuazione delle deliberazioni comunali. Alla progettazione esecutiva si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui agli articoli 37, 38, 39, 41, 42 e 44 del d.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554.

2. Il progetto esecutivo di tutte le opere di urbanizzazione, entro e fuori comparto, deve essere reso disponibile per le prescritte approvazioni entro 1 (uno) mese dalla stipula della presente convenzione sia in formato cartaceo che in formato digitale.

3. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è redatto da tecnici abilitati individuati dall'attuatore, a loro cura e spese. In caso di mancato rispetto del termine di cui al comma 2, salvo proroghe motivate o sospensioni per *factum principis*, il Comune può, previa diffida notificata al soggetto attuatore, procedere alla redazione d'ufficio, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a propria scelta ma a spese del attuatore.

4. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo, di cui agli articoli 2, 3 e 6 del decreto legislativo 17 marzo 1995, n. 158. Tali opere possono essere progettate dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico del soggetto attuatore; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 9. Il progetto esecutivo di cui al comma 1 deve comunque tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere.

5. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, dagli elaborati «dello stato reale di esecuzione» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'articolo 40 del d.P.R. n. 554 del 1999. Tali elaborati devono essere forniti tempestivamente al Comune sia in formato cartaceo che in formato digitale.

6. Le spese tecniche per la redazione del piano attuativo e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione, che si intendono comunque a carico dell'attuatore.

ART. 5 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione saranno realizzate, in conformità ad apposito progetto esecutivo di cui all'articolo 4, da soggetto individuato dall'attuatore mediante i disposti di legge vigenti. Le medesime opere saranno realizzate a cura e spese del medesimo soggetto attuatore che stipulerà con l'esecutore contratto di appalto ai sensi degli art. 1322 e 1323 c.c., l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di procedere direttamente all'individuazione, con le medesime procedure, del soggetto esecutore dei lavori in caso di inerzia del soggetto attuatore.

2. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo, di cui agli articoli 2, 3 e 6 del decreto legislativo 17 marzo 1995, n. 158. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico del soggetto attuatore; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 9. Il progetto esecutivo di cui al comma 1 deve comunque tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere.

3. Alle prestazioni della direzione dei lavori si applicano le medesime disposizioni previste per l'esecuzione delle opere ai sensi del comma 1.

4. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione devono essere soggetti qualificati ai sensi del d.P.R. 25 gennaio 2000, n. 34 e, ove occorra, ai sensi dell'articolo 108 del d.P.R. n. 380 del 2001.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA INERENTI IL PIANO ATTUATIVO.

1. L' Attuatore si obbliga per sè e per i suoi eventuali successori o aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primarie previste dal Piano Attuativo e indicate nei seguenti elaborati grafici:

ALLEGATO A : Relazione tecnica illustrativa;

ALLEGATO B : Copia atti di proprietà;

ALLEGATO C : Computo metrico-estimativo opere di urbanizzazione;

ALLEGATO D : Computo metrico-estimativo opere esterne al perimetro di ATR;

ALLEGATO E : Schema di convenzione;

ALLEGATO F : Istanza esame dell'impatto paesistico del progetto;

ALLEGATO G: Relazione paesistica;

ALLEGATO H: Elaborati grafici;

Tav. 1 : ESTRATTI

Tav. 2 : PLANIMETRIA DI RILIEVO e MISURAZIONE DELL'AREA;

Tav. 3 : PLANIMETRIA CON RILIEVO FOTOGRAFICO;

Tav. 4 : PLANIMETRIA CON SCHEMA PLANIVOLUMETRICO;

Tav. 5 : AREE DI URBANIZZAZIONE DA CEDERE;

Tav. 6 : PIANO QUOTATO ESISTENTE E DI PROGETTO E SEZIONI LONGITUDINALI E TRASVERSALI;

Tav. 7 : OPERE DI URBANIZZAZIONE - Planimetria nuove strade;

Tav. 8 : OPERE DI URBANIZZAZIONE - Planimetria fognature;

Tav. 9 : OPERE DI URBANIZZAZIONE - Profili strada e fognatura;

Tav. 10 : OPERE DI URBANIZZAZIONE - Planimetria Enel, pubblica illuminazione e Telecom;

Tav. 11 : OPERE DI URBANIZZAZIONE - Planimetria acquedotto e metanodotto;

Tav. 12 : OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE AL PERIMETRO DI ATR – Planimetria nuova strada;

Tav. 13 : OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE AL PERIMETRO DI ATR – Planimetria fognatura;

Tav. 14 : OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE AL PERIMETRO DI ATR – Profili strada e fognature;

Tav. 15: OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE AL PERIMETRO DI ATR – Planimetria Enel, pubblica illuminazione e Telecom;

Tav. 16 : OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE AL PERIMETRO DI ATR – Planimetria acquedotto e metanodotto;

Tav. 17 : OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE AL PERIMETRO DI ATR – Planimetria area verde;

Tav. 18 : OPERE DI URBANIZZAZIONE - Particolari costruttivi.

2. Tali opere possono riassumersi nei termini che seguono:

- Strade veicolari, sia quelle previste dal Piano di Governo del Territorio che quelle previste dal Piano Attuativo;
- Percorsi pedonali e Marciapiedi;
- Spazi di sosta e parcheggio;
- Fognature per acque nere;
- Fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali e sistemi di dispersione;
- Allacciamento e recapito delle fognature di cui ai punti precedenti nelle reti di fognatura pubblica esistente;
- Rete idrica, nel punto che verrà indicato dal gestore della rete,
- Rete telefonica, nel punto che verrà indicato dal gestore della rete,
- Rete del gas, nel punto che verrà indicato dal gestore della rete,
- Pubblica illuminazione, nel punto che verrà indicato dal gestore della rete,
- Rete di distribuzione energia elettrica nel punto che verrà indicato dal gestore della rete ed eventuale cabina di trasformazione se richiesta,
- Spazi a verde,
- Segnaletica orizzontale e verticale

3. Dette opere ammontano ad una spesa totale presunta di € 531.000,00 (cinquecentotrentunmila/00) di cui interne al Piano Attuativo € 209.000,00 (€177.650,00 con sconto del 15%), ed esterne al P.A. come previsto ai successivi art. 7 e 8, € 322.000,00 (€273.700,00 con sconto del 15%), come da computi metrici allegati al Piano Attuativo.

4. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui al articolo 40 della legge 1 agosto 2002, n. 166 e degli articoli 34 e seguenti della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26;

5. Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui agli articoli da 73 a 105, e agli allegati 4,5 e 6 del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate.

6. L'attuatore assume, inoltre, a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo:

- per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla volumetria assegnata a ciascun lotto;
- segnaletica stradale, verticale ed orizzontale;
- allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi;

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE AL PIANO ATTUATIVO – PROSEGUIMENTO DI VIA DORDO

1. L'attuatore assume a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione di opere esterne al Piano Attuativo consistenti nella realizzazione di tutti gli impianti tecnologici (acquedotto, Telecom, gas metano, energia elettrica, pubblica illuminazione, rete fognaria acque bianche e nere, impianto di pubblica illuminazione) conforme alle normative vigenti e alla classe delle strade e con tipologia dei corpi illuminanti da concordarsi con l'Amministrazione Comunale sulla porzione della Via

Dordo meglio individuata nelle tavole 12-13-14-15-16, esterna al Piano Attuativo ed interessata dal mappale 6842;

2. La realizzazione delle opere di cui al precedente comma 1 avverrà secondo le seguenti specifiche tecniche: previo scorticamento, la massicciata dovrà essere costituita con sottofondo in sabbia e ghiaia mista di cava dello spessore di cm 40; quindi si formerà uno strato di base in conglomerato bituminoso compresso dello spessore di cm 10 con sovrastante manto di usura in conglomerato bituminoso avente spessore di 3 cm. Saranno dotate di caditoie con chiusino in ghisa carrabile per la raccolta delle acque meteoriche, collegati tramite idonee tubazioni ai prescritti pozzi perdenti, il tutto come riportato nelle citate tavole progettuali n. 12-13-14-15-16, per una spesa presunta di € 255.000,00.= (duecentocinquantacinquemila/00) (€216.750,00 con sconto del 15%). Il progetto esecutivo di dette opere dovrà essere redatto a cura dell'Attuatore e presentato al Comune per l'approvazione entro 1 mese dalla data di acquisizione dell'area da parte del Comune di Bonate Sopra.

ART. 8 - - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE AL PIANO ATTUATIVO – COMPLETAMENTO AREA A VERDE LUNGO TORRENTE DORDO

1. L'attuatore assume a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione di opere esterne al Piano Attuativo consistenti nel completamento dell'area a verde di proprietà comunale, posta tra la via Dordo ed il torrente Dordo, contraddistinta al catasto con il Fg. 9, mappale 6841, consistente nello scolturamento e livellamento del terreno di coltura, semina a prato, formazione di passaggi pedonali, e piantumazione, come riportato nella tavola 17, per una spesa presunta di € 67.000,00 (sessantasettemila/00) (€ 56.950,00 con sconto del 15%).

2. La realizzazione dell'opera di cui al precedente comma 1, avverrà a compenso della maggior volumetria richiesta dagli attuatori e concessa dal Comune, in fase di approvazione dell'ATR 4 , pari a mc. 2.756,00.

ART. 9 – CARATTERISTICHE E PRESCRIZIONI GENERALI INERENTI LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Nella realizzazione delle opere sopra descritte dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni:

1. STRADE RESIDENZIALI PUBBLICHE

Previo sbancamento, la massicciata dovrà essere costituita con sottofondo di mistone naturale di cava dello spessore medio di cm.40; successivamente si dovrà provvedere alla bitumatura costituita da tout-venant dello spessore compresso di cm 10 e da un manto di usura dello spessore di cm. 3. I marciapiedi dovranno essere formati con sottofondo di mistone di cava opportunamente rullato, con sovrastante pavimentazione in tappetino di asfalto. I bordi di contenimento del marciapiede gli accessi carrali saranno in cordoli in granito della misura minima 15 x 25.

2. SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO

Dovranno essere predisposti in analogia a quanto prescritto per la massicciata e le asfaltature delle strade.

3. FOGNATURA

Le previsioni per la rete di fognatura consistono nella realizzazione delle condotte secondo quanto indicato nelle tavole allegate; esse saranno dotate di pozzetti d'ispezione in calcestruzzo di cemento con chiusini ciechi in ghisa (Tipo D400 per carico pesante). Sarà completata di caditoie prefabbricate con chiusini forati in ghisa (Tipo D400 per carico pesante) per la raccolta delle piovane acque stradali, con recapito nei pozzi perdenti posti nell'area a verde. Le acque bianche delle aree edificabili e/o degli edifici verranno disperse in sottosuolo mediante pozzi perdenti. Il dimensionamento della rete e gli schemi subordinati alla relazione geologica dovranno essere approvati dagli organi competenti.

4. RETE IDRICA

La rete idrica verrà realizzata come da indicazioni del responsabile di Area e come da schema indicato nelle tavole di Piano Attuativo, comunque subordinato alle direttive dell'ente gestore dell'impianto.

5. RETE DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE

L'impianto di pubblica illuminazione sarà eseguito a totale spesa dell'Attuatore previa necessarie intese con la Società Enel Sole. La distribuzione dell'energia elettrica avverrà tramite canalizzazione interrata con tubi in polivinile rivestiti in calcestruzzo. L'opera comprenderà, inoltre, i relativi pozzetti in c.a. di dimensioni idonee e chiusino in ghisa posti in corrispondenza delle derivazioni della linea e degli allacciamenti.

L'Amministrazione Comunale, tramite il tecnico incaricato, potrà anche dettare direttamente disposizioni in merito, stabilendo le caratteristiche dell'impianto per armonizzarlo all'esistente. Il consumo di energia elettrica e la manutenzione dell'impianto saranno a carico del Comune dopo la presa in consegna dell'impianto stesso, previo regolare collaudo e prova di funzionamento.

6. RETE DI DISTRIBUZIONE DEL GAS METANO

L'attuatore provvederà a loro totale spesa alla realizzazione delle condutture di distribuzione, previa necessaria intesa con la ditta concessionaria, in modo da poter essere allacciati alla rete principale.

7. RETE TELEFONICA

La rete telefonica sarà eseguita a totale spesa del attuatore secondo le prescrizioni fornite dalla Soc. Telecom per quanto riguarda le modalità esecutive.

Gli attuatori si impegnano ad assumersi a carico quelle opere occorrenti necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi con obbligo di procedere a richiedere ed ottenere autorizzazioni degli Enti proprietari o gestori. La predisposizione della canalizzazione per la rete telefonica avverrà mediante canalizzazione interrata con tubi PVC o cemento rivestiti in calcestruzzo, completa di pozzetti in calcestruzzo e relativi tombini in ghisa pesante. L'opera dovrà rispettare gli schemi di progetto.

8. MURETTI DI RECINZIONE

E' parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria a completamento della viabilità e pertanto deve essere realizzato, contemporaneamente alla formazione del cassonetto stradale, un muretto di delimitazione, in calcestruzzo armato, interamente sulla proprietà privata ed esterno agli spazi destinati alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto deve essere di dimensioni adeguate ed in ogni caso con larghezza non inferiore a cm 20 ed altezza non inferiore alla quota prevista della pavimentazione finita dello spazio destinato alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto, che resta di proprietà dell'Attuatore e può essere sopralzato per la realizzazione delle recinzioni solo verso la strada di nuova realizzazione in conformità alle norme locali, deve essere previsto e realizzato su tutti i lati confinanti con gli spazi pubblici o di uso pubblico.

ART. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Lo strumento urbanistico generale non prevede nel comparto la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.

ART. 11 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere relative alle reti idrica, di pubblica illuminazione, di distribuzione energia elettrica, di distribuzione gas metano e telefonica sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'articolo 5, comma 2, i quali ne curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo tecnico e funzionale.

2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria.

3. Per quanto attiene le opere di cui al comma 1, l'Attuatore provvederà tempestivamente, e comunque entro la sottoscrizione della convenzione, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del Piano Attuativo, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione, l'Attuatore provvede al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.

4. Qualora alla stipula della presente convenzione gli oneri di cui ai commi precedenti siano già stati corrisposti e le relative obbligazioni assolte, in tutto o in parte, per uno o più d'uno dei servizi a rete di competenza di soggetti operanti in regime di esclusiva, le garanzie di cui all'articolo 16 sono ridotte di conseguenza.

5. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.

6. Restano in ogni caso a carico del attuatore, che ne deve tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza dello stesso attuatore ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto esecutivo.

ART. 12 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del attuatore a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

- a) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
- b) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
- c) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private;
- d) opere a verde

2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente agli edifici e comunque prima della ultimazione di questi e della richiesta di utilizzazione dei medesimi.

ART. 13 - ONERI ACCESSORI

1. L'attuatore, come previsto dalle Leggi in materia, si obbliga per sè e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumersi a carico ed a scomputo gli oneri relativi e derivanti dalla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria previste negli elaborati di progetto esecutivi, conformi per dimensioni e caratteristiche, fatte salve le disposizioni degli enti preposti agli impianti. In particolare l'attuatore si impegna ad eseguire le opere indicate all'art. 6 e 7 della presente convenzione, così come indicato negli allegati computi metrici delle opere per un importo totale di € 464.000,00, (escluse le opere riguardanti il completamento dell'area a verde lungo la via Dordo – art 8), che si ritiene parte integrante e sostanziale del presente atto. Il costo effettivo delle opere verrà scomputato totalmente dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, applicabili in sede di rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione dei fabbricati. Qualora il costo effettivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria del Piano Attuativo dovesse risultare inferiore alla somma dovuta per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria calcolati sulla scorta delle tabelle vigenti al momento della presentazione dell'istanza, l'attuatore corrisponderà al Comune la differenza. In caso contrario nessun credito potrà essere vantato dai proprietari per loro, o per gli eventuali successori o aventi causa.

2. Posto che la quota di contributo afferente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per il rilascio dei titoli abilitativi per costruzioni con destinazione residenziale è pari a € 33,17/mc. ed a fronte delle volumetrie complessive in progetto l'importo complessivo dovuto a tale titolo risulta, complessivamente, pari ad € 388.089,00, in misura, quindi, inferiore al complessivo valore delle opere previste dai computi metrici estimativi allegati e precisamente: per opere interne al perimetro dell' A.T.R. € 209.000,00 e per opere esterne al perimetro dell' A.T.R. € 255.000,00 per un totale quindi di € 464.000,00 (€ 394.400,00 con sconto del 15%).

ART. 14 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

1. Ai sensi del Piano dei Servizi integrante il vigente P.G.T. la dotazione di aree per attrezzature e servizi

pubblici afferente il piano attuativo, è così quantificata:

- Estensione territoriale dell'ambito di intervento: mq. 7.696,78;
- Superficie fondiaria: mq. 5.877,31;
- Superficie copribile: mq. 2.938,65;
- Superficie Lorda di pavimento complessiva: mq. 3.794,25, volumetria complessiva: mc. 11.700,00;
- Destinazione d'uso: residenziale;
- Aree a standard da reperire: ab. 78 x 26,50 mq. = mq. 2.067,00;
- Aree a standard reperite nel progetto ATR4: mq. 793,71;
- Aree da destinare a standard da monetizzare: mq. 2.067,00 – mq. 793,71 = mq. 1.273,29;

2. Ai sensi dell'articolo 3, secondo comma, lettera e), del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 e del Piano dei Servizi integrante il vigente Piano di Governo del Territorio, non costituiscono aree per attrezzature e servizi pubblici e non possono pertanto essere computate come tali:

- a) le aree di manovra e di viabilità che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti o comunque che costituiscano strade al servizio degli insediamenti privati anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico;
- b) le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazione percorsi, scarpate, aiuole, reliquati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport;

ART. 15 - MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE

1. Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale n. 12 del 2005, e visto l'articolo 14 della presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono alla lottizzazione e che non vengono reperite direttamente assommano a mq 1.273,29;

2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di euro 120,00 (centoventi,00) (vedi D-C. n°47 del 29/02/2012) al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:

mq	1.273,29	x	euro/mq	120,00	=	euro	152.794,80
----	----------	---	---------	--------	---	------	------------

(centocinquantaduemilasettecentonovantaquattro/80), riconoscendosi che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dall'Attuatore medesimo in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

3. L'importo totale della monetizzazione viene rateizzato come previsto dalla Del. G.C. n. 48/2012 . Il versamento della prima rata pari a € 76.397,40 è stato versato dai lottizzanti alla Tesoreria del Comune in data ____ quietanza n. ____.

La seconda rata verrà versata entro il 30/11/2012. A garanzia del versamento viene presentata polizza fideiussoria n. _____ emessa da _____ per un importo di € 76.397,40;

ART. 16 - OBBLIGHI PARTICOLARI

1. L'attuatore si impegna a sostenere per conto del Comune, le spese per la pubblicità legale del piano attuativo, il collaudo e gli allacciamenti ai pubblici servizi delle reti tecnologiche.

ART. 17 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese dell'attuatore e dei relativi oneri accessori, previsti agli artt. 6, 7 e 8, ammonta a complessivi euro € 520.000,00 (cinquecentoventimila/00), come risulta dal quadro economico approvato unitamente al piano attuativo e dal relativo computo metrico estimativo, somme da intendersi comprensive dei costi di costruzione, IVA, spese tecniche per Direzione Lavori e collaudo, spese per allacciamenti valutate in ragione del 20% della spesa riferita ai computi metrici

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, l'attuatore presta adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 120% (centoventi per cento) di quello previsto al comma 1, con polizza fidejussoria n. _____ in data _____ emessa da _____ per euro 541.620,00 (cinquecentoquarantunmilaseicentoventi/00), ($€541.620,00 - 15\% \times 1,20$) con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 4.

3. La garanzia non potrà essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia potrà essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dell'attuatore, non prima che l'80% per cento delle lavorazioni previste sia stato eseguito: compreso l'impianto di pubblica illuminazione, questo previo collaudo, anche parziale, e dopo l'assenso dell'Amministrazione Comunale.

4. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso l'attuatore è obbligato in solido con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento. Detta garanzia dovrà essere automaticamente rinnovata e potrà essere svincolata solo dietro liberatoria da parte del Comune garantito.

5. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dell'attuatore di cui all'articolo 22 comma 1, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

ART. 18 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione l'attuatore potrà presentare le domande per ottenere i permessi di costruire ovvero le denunce di inizio attività per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano attuativo, previa presentazione dell'istanza per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e l'inizio effettivo delle stesse.

2. L'efficacia dei permessi di costruire o delle denunce di inizio attività, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380 del 2001 e agli articoli 43, 44 e 48 della legge regionale n. 12 del 2005, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o al trentesimo giorno successivo alla presentazione della denuncia di inizio attività.

3. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 9, gli oneri di urbanizzazione primari e secondari, determinati con deliberazione comunale ai sensi dell'art. 44 della legge regionale n. 12 del 2005, non sono dovuti in quanto già assolti con l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria.

4. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al comma 3, è sempre effettuata con la condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

5. Resta stabilito che il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di agibilità se non quando l'attuatore, o chi per esso, non abbia completamente realizzato le opere di urbanizzazione e che le stesse non siano state collaudate favorevolmente dal Comune o da chi per esso.

ART. 19 - VARIANTI

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale n. 12 del 2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano attuativo e ai criteri costruttivi ivi previsti:

a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano attuativo, sempre nel rispetto dei limiti edificabili e interrati previsti nella Tav. "4 – Planimetria con schema planivolumetrico";

b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del Decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;

c) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;

d) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.

3. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 2, ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.

4. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, ovvero le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa al residenziale, per i quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.

5. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti dal Comune.

ART. 20 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel piano attuativo siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della denuncia di inizio attività sono reperite le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del piano attuativo.

2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a), della legge regionale n. 12 del 2005, purché l'importo unitario non sia inferiore alla monetizzazione iniziale di cui all'articolo 13 della presente convenzione, rivalutata in base al più alto tra l'indice F.O.I. (famiglie di operai e impiegati) e l'indice I.P.C.A. (indice generale armonizzato dei prezzi al consumo per i paesi dell'Unione europea, calcolato per l'Italia) come rilevati dall'I.S.T.A.T. In tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione è versato prima del

rilascio dell'atto di assenso o prima del trentesimo giorno dalla presentazione della denuncia di inizio attività.

3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree per attrezzature e servizi pubblici in eccedenza, con conguaglio a favore dell'Attuatore, non si procede ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della convenzione.

4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, anche senza opere di modificazione o aggiuntive, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici in corso di costruzione o già ultimati, che siano richiesti, rilevati o comunque effettuati nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori assentiti.

ART. 21 - COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO

1. Entro il termine di mesi 1 (uno) dalla comunicazione di inizio lavori delle opere di urbanizzazione da parte dell'attuatore, il Comune comunicherà all'attuatore il nominativo di un Collaudatore, con spese ed oneri a carico del lottizzante.

2. Il Collaudatore, a nome e per conto del Comune, effettua visite periodiche sul cantiere, redigendo, al completamento di ogni fase lavorativa, una relazione che attesti la conformità delle opere al progetto autorizzato.

Il Collaudatore richiederà l'esecuzione di prove, carotaggi, ecc. con spese a carico dell'attuatore: tali prove e collaudi saranno propedeutici all'esecuzione delle opere successive (singoli allacci al collettore fognario compresi).

3. Al raggiungimento di almeno l'80% dei lavori previsti in Convenzione compreso l'impianto di pubblica illuminazione, il Collaudatore, previo esito positivo ed assenso dell'Amministrazione Comunale, potrà autorizzare i soggetti attuatori, alla riduzione della polizza fideiussoria a garanzia degli obblighi convenzionali.

4. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altro adempimento costruttivo, l'attuatore presenta al Comune una dichiarazione di "fine lavori" ed il Collaudatore redige il certificato di collaudo delle opere urbanizzazione. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui all'articolo 4, comma 4, della presente convenzione.

5. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda all'approvazione del collaudo entro i successivi 90 giorni dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

ART. 22 - CESSIONE GRATUITA DI AREE AL COMUNE

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici previste dalla convenzione sono cedute in forma gratuita al Comune direttamente sin d'ora con la firma della convenzione; la disponibilità delle aree individuate rimane agli "Attuatori" sui quali incombe l'obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano attuativo fino alla presa in carico delle stesse opere da parte del Comune al momento del Collaudo. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella Tav. 4- Planimetria di progetto (Aree da Cedere), ed hanno una superficie complessiva di mq. 1.887,35 così distinte:

- aree standard necessarie per le opere di urbanizzazione primaria per una superficie totale di mq. 793,71 destinata a parcheggio,
- aree destinate a strade, marciapiedi per un totale di mq. 1.093,64;

2. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.
3. La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il piano attuativo e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che l'Attuatore possa opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.
4. L'attuatore si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.
5. Qualora per qualunque motivo, in sede di collaudo, sia accertato che le aree cedute o da cedere al Comune, siano accertate in misura inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, l'attuatore è obbligato in solido al reperimento delle aree mancanti.
6. Il Comune, con adeguata motivazione, può disporre che in luogo del reperimento delle aree mancanti o delle quali non sia possibile l'utilizzazione, l'attuatore proceda alla loro monetizzazione al prezzo di mercato fermo restando ogni risarcimento del danno.

IN SECONDO LUOGO

ART. 23 - CESSIONE GRATUITA DI AREE AL COMUNE

Il Sig. GUALANDRIS ALESSANDRO nato a Presezzo il 05/12/1952, legale rappresentante della società AELLE S.R.L. con sede a Milano, Corso di Porta Romana n. 51, in esecuzione degli obblighi della convenzione cede a titolo gratuito al Comune di Bonate Sopra che, come rappresentato, a tale titolo accetta,

In Comune di BONATE SOPRA

Fg. 9	mapp.	Are
Fg. 9	mapp.	Are
Fg. 9	mapp.	Are

Ai soli fini fiscali si enuncia il valore della cessione in Euro _____,00 (euro /00).

Sig. PREVITALI GIUSEPPE, nato a Bonate Sopra il 12/04/1944 residente a Bonate Sopra, Via delle Brede n. 24, in esecuzione degli obblighi della convenzione cede a titolo gratuito al Comune di Bonate Sopra che, come rappresentato, a tale titolo accetta,

In Comune di BONATE SOPRA

Fg. 9	mapp.	Are
Fg. 9	mapp.	Are
Fg. 9	mapp.	Are

Ai soli fini fiscali si enuncia il valore della cessione in Euro _____,00 (euro /00).

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici previste dalla convenzione sono cedute in forma gratuita al Comune direttamente sin d'ora con la firma della convenzione; la disponibilità delle aree individuate rimane ai soggetti "attuatori" sui quali incombe l'obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo fino alla presa in carico delle stesse opere da parte del Comune al momento del Collaudo.

2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella Tav. 4 (Planivolumetrico di progetto - Aree da Cedere), ed hanno una superficie complessiva di mq 1.887,35 così distinte:
aree standard necessarie per le opere di urbanizzazione primarie e secondarie per una superficie totale di mq. 807,35 destinate a parcheggio, aree destinate a strade, marciapiedi e pista ciclabile per un totale di mq 798,48.

Le stesse aree di cui al comma 2, sono identificate nel frazionamento catastale, con i mappali n

3. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

4. La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il piano di lottizzazione e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i lottizzanti possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

5. I lottizzanti si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

6. Qualora per qualunque motivo, in sede di collaudo, sia accertato che le aree cedute o da cedere

al Comune, ovvero asservite o da asservire all'uso pubblico, siano accertate in misura inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, i lottizzanti sono obbligati in solido al reperimento delle aree mancanti. Il Comune, con adeguata motivazione, può disporre che in luogo del reperimento delle aree mancanti o delle quali non sia possibile l'utilizzazione, i lottizzanti procedano alla loro monetizzazione al prezzo di mercato fermo restando ogni risarcimento del danno.

ART. 24 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree, presso via Lega Lombarda ancorché già cedute formalmente al Comune, resta a carico dell'Attuatore fino all'approvazione del collaudo finale delle opere di urbanizzazione realizzate, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza del termine di all'art. 21 comma 2.

2. Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 e 2 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere di urbanizzazione in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dagli attuatori o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dall'attuatore; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 16.

3. La rete di pubblica illuminazione non è attivata fino a che non sia stato ultimati i lavori per le opere di urbanizzazione. Il canone e i consumi, o la maggiorazione del canone e dei consumi, relativi alla pubblica illuminazione quando attivata, sono a carico dell'attuatore, indistintamente, fino al collaudo delle opere di urbanizzazione previste dal piano attuativo. Le spese di allacciamento alla rete elettrica sono a carico dei proponenti del Piano Attuativo.

4. Fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 16, comma 4, l'attuatore deve curare l'uso delle opere di urbanizzazione realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione privata. Fino all'approvazione del collaudo finale o fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 16, comma 4, resta in capo all'attuatore ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere e le relative aree siano già di proprietà del Comune.

ART. 25 - PUBBLICITÀ' DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano attuativo è composto da:

ALLEGATO A : Relazione tecnica illustrativa;

ALLEGATO B : Copia atti di proprietà;

ALLEGATO C : Computo metrico-estimativo opere di urbanizzazione;

ALLEGATO D : Computo metrico-estimativo opere esterne al perimetro di ATR;

ALLEGATO E : Schema di convenzione;

ALLEGATO F : Istanza esame dell'impatto paesistico del progetto;

ALLEGATO G: Relazione paesistica;

ALLEGATO H: Elaborati grafici;

Tav. 1 : ESTRATTI

Tav. 2 : PLANIMETRIA DI RILIEVO e MISURAZIONE DELL'AREA;

Tav. 3 : PLANIMETRIA CON RILIEVO FOTOGRAFICO;

Tav. 4 : PLANIMETRIA CON SCHEMA PLANIVOLUMETRICO;

Tav. 5 : AREE DI URBANIZZAZIONE DA CEDERE;

Tav. 6 : PIANO QUOTATO ESISTENTE E DI PROGETTO E SEZIONI LONGITUDINALI E TRASVERSALI;

- Tav. 7 : OPERE DI URBANIZZAZIONE - Planimetria nuove strade;
- Tav. 8 : OPERE DI URBANIZZAZIONE - Planimetria fognature;
- Tav. 9 : OPERE DI URBANIZZAZIONE - Profili strada e fognatura;
- Tav. 10 : OPERE DI URBANIZZAZIONE - Planimetria Enel, pubblica illuminazione e Telecom;
- Tav. 11 : OPERE DI URBANIZZAZIONE - Planimetria acquedotto e metanodotto;
- Tav. 12 : OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE AL PERIMETRO DI ATR – Planimetria nuova strada;
- Tav. 13 : OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE AL PERIMETRO DI ATR – Planimetria fognatura;
- Tav. 14 : OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE AL PERIMETRO DI ATR – Profili strada e fognature;
- Tav. 15: OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE AL PERIMETRO DI ATR – Planimetria Enel, pubblica illuminazione e Telecom;
- Tav. 16 : OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE AL PERIMETRO DI ATR – Planimetria acquedotto e metanodotto;
- Tav. 17 : OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE AL PERIMETRO DI ATR – Planimetria area verde;
- Tav. 18 : OPERE DI URBANIZZAZIONE - Particolari costruttivi.

2. Il progetto di piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e l'attuatore, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

3. Per tutta la durata della convenzione l'attuatore si obbliga a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, un numero di due copie degli elaborati di cui al comma , oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

ART. 26 – SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del attuatore.

ART. 27 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. L'attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. L'attuatore autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del P.G.T.; trovano altresì applicazione, per quanto occorra:

a) l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 (*Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni di Piano Attuativo*) per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto;

b) l'articolo 33, comma 3, della legge 23 dicembre 2000, n. 388, come interpretato dall'articolo 76, comma 1, della legge 28 dicembre 2001, n. 448, per il trasferimento di beni immobili interni al Piano attuativo.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

L'attuatore per il Comune